

Số: 11/2021/QĐST-DS

*Kế Sách, ngày 04 tháng 02 năm 2021*

**QUYẾT ĐỊNH  
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

Căn cứ vào Điều 212 và Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 290, 298, 305, 342, 348, 349, 350, 351, 355, 471, 474, 476, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 280, 288, 317, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017); các Điều 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 27, 37, 60 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Các khoản 3, 4 Điều 68 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 19 Điều 1 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012); điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 27 tháng 01 năm 2021 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 355/2019/TLST-DS, ngày 27 tháng 12 năm 2019;

**XÉT THẤY:**

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn 07 ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

## QUYẾT ĐỊNH:

**1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:**

*Nguyên đơn:* Ngân hàng X. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng X:*

- Ông X1, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng X. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo pháp luật)

- Bà X2, chức vụ: Giám đốc Phòng Quản lý nợ thuộc hội sở Ngân hàng X. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 428/UQ-QLN.19 ngày 26/6/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng X)

- Ông X3, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ của Ngân hàng X. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 1120/UQ-QLN.20 ngày 10/11/2020 của Giám đốc Phòng Quản lý nợ thuộc hội sở Ngân hàng X)

*Bị đơn:*

1/. Bà P. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Ông T. Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ông NLQ1. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà NLQ2. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3/. Ông NLQ3. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4/. Ông NLQ4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5/. Bà NLQ5. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6/. Bà NLQ6. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

7/. Bà NLQ7. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

8/. Ông NLQ8. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

9/. Bà NLQ9. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

10/. Bà NLQ10. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

11/. Cháu NLQ11. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện hợp pháp của cháu NLQ11:* Bà NLQ10. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Là người đại diện theo pháp luật, mẹ ruột)

12/. Ông NLQ12. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

13/. Bà NLQ13. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

## 2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

### 1/. Về phương án trả nợ của bà P và ông T cho Ngân hàng X:

Chậm nhất đến hết ngày 30/4/2021, bà P và ông T phải cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng X số tiền nợ vay tính đến ngày 27/01/2021 tổng cộng là 2.460.292.158 đồng (*Hai tỷ bốn trăm sáu mươi triệu hai trăm chín mươi hai nghìn một trăm năm mươi tám đồng*), gồm nợ gốc là 1.969.069.997 đồng, lãi nợ gốc trong hạn là 50.411.923 đồng, lãi nợ gốc quá hạn là 440.776.319 đồng, lãi phạt chậm trả là 33.919 đồng.

Địa điểm giao nhận tiền: tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách.

Kể từ ngày 28/01/2021 cho đến khi thi hành án xong, bà P và ông T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng X thì lãi suất mà bà P và ông T phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng X cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng X.

### 2/. Về việc xử lý tài sản thế chấp:

2.1/. Khi quyết định có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng X có đơn yêu cầu thi hành án nếu đến hết ngày 30/4/2021 bà P và ông T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ vay thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: SOC.BĐCN.37.221116 ngày 23/11/2016 được ký kết giữa bà P với Ngân hàng X - Chi nhánh Sóc Trăng, tài sản thế chấp bao gồm:

- Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 16, diện tích 849,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BY544024, số vào sổ: CH02147 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ4 và bà NLQ5 ngày 12/3/2015, sau đó được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xác nhận nội dung biến động “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P...*” vào giấy ngày 21/11/2016.

- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.954,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BY544023, số vào sổ: CH02146 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ4 và bà NLQ5 ngày 12/3/2015, sau đó được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xác nhận nội dung biến động “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P...*” vào giấy ngày 21/11/2016.

- Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.065,9m<sup>2</sup>, loại đất ở 100m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm 2.965,9m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BY544025, số vào sổ: CH02148 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông NLQ4 và bà NLQ5 ngày 12/3/2015, sau đó được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xác nhận nội dung biến động “*Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P...*” vào giấy ngày 21/11/2016.

- Các nhà ở, công trình xây dựng khác gắn liền với đất bao gồm:

+ 01 quán cà phê có chiều ngang trước giáp lộ 7,9m, chiều ngang bên trong 10,5m, chiều dài 60m có kết cấu mái lá, vách xây gạch ống lửng, nền lót xi măng thuộc một phần thửa đất số 47 nêu trên;

+ 01 căn nhà cấp 4 có chiều ngang 9,4m + 4,5m, chiều dài 21m, có kết cấu mái tole, nền lót gạch men, vách xây tường 10, cửa sắt thuộc một phần thửa đất số 47 nêu trên;

+ 01 căn nhà cấp 4 có chiều ngang 8m, chiều dài 10,6m, có kết cấu mái tole, nền lót gạch men, cửa sổ, cửa sắt, vách xây tường 10 thuộc một phần thửa đất số 47 nêu trên;

+ 01 căn nhà nghỉ tên H có chiều ngang 8,7m, chiều dài 21,1m, có kết cấu mái tole, vách xây tường 10, cửa sắt, nền lót xi măng thuộc một phần thửa đất số 47 nêu trên.

## 2.2/. Về quyền ưu tiên mua lại đất khi xử lý tài sản thế chấp:

- Bà NLQ10, cháu NLQ11, ông NLQ12, bà NLQ13 được quyền ưu tiên mua lại phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4 có chiều ngang 4,6m, chiều dài 22m, có kết cấu mái tole, cửa sắt, nền lót gạch men, vách xây tường 10 thuộc một phần thửa đất số 94 nêu trên, nếu những người này có nhu cầu mua lại. Trong trường hợp những người này không có nhu cầu mua lại thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền đồng thời xử lý căn nhà nêu trên để thu hồi nợ, nhưng phải trả lại cho bà NLQ10, cháu NLQ11, ông NLQ12, bà NLQ13 phần giá trị căn nhà nêu trên tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

- Ông NLQ8, bà NLQ9 được quyền ưu tiên mua lại phần đất gắn liền với căn nhà cấp 4 có chiều ngang 7,4m, chiều dài 22m, có kết cấu mái tole, vách xây tường 10, nền lót gạch men, cửa sắt thuộc một phần thửa đất số 94 nêu trên, nếu những người này có nhu cầu mua lại. Trong trường hợp những người này không có nhu cầu mua lại thì Ngân hàng X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền đồng thời xử lý căn nhà nêu trên để thu hồi nợ, nhưng phải trả lại cho ông NLQ8, bà NLQ9 phần giá trị căn nhà nêu trên tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp.

2.3/. Trong thời hạn trả nợ nêu trên (đến hết ngày 30/4/2021), nếu bà P có nhu cầu rút tài sản thế chấp là 01 trong 03 thửa đất số 160, 94, 47 nêu trên ra để chuyển

nhượng cho người khác thì Ngân hàng X và bà P sẽ tự thỏa thuận, thương lượng với nhau.

3/. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà P tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 1.100.000đồng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng X số tiền là 1.100.000đồng (*Một triệu một trăm nghìn đồng*) do Ngân hàng X đã nộp tạm ứng trước.

4/. Về án phí sơ thẩm:

- Ngân hàng X không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Ngân hàng X đã nộp (do ông Nguyễn Văn Toàn là người nộp thay) là 36.284.980đồng (*Ba mươi sáu triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0002570, ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà P phải chịu án phí sơ thẩm là 40.602.922đồng (*Bốn mươi triệu sáu trăm lẻ hai nghìn chín trăm hai mươi hai đồng*).

**3.** Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

**4.** Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN**

**Nguyễn Quốc Việt**